



# **Dansk Erhvervsejendomme I ApS**

**CVR-nr. 11 87 90 04**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2015.

---

Jane Lauritsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Dansk Erhvervsejendomme I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 5. marts 2015

### **Direktion**

Jesper Lauritsen

Jane Lauritsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Dansk Erhvervsejendomme I ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Erhvervsejendomme I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 5. marts 2015

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede revisorer A/S

Jacob V. Kvist

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Dansk Erhvervsejendomme I ApS Søtoften 52 8250 Egå
	CVR-nr.: 11 87 90 04
	Stiftet: 1. januar 1988
	Hjemsted: Århus kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Lauritsen Jane Lauritsen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen, Statsautoriserede revisorer A/S, Tronholmen 3, 8960 Randers SØ
<b>Modervirksomhed</b>	J. og J. Lauritsen ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering og handel.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 430.963 kr. mod 17.110 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 484.415 kr. mod 9.300 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Dansk Erhvervsejendomme I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning ved udleje samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dansk Erhvervsejendomme I ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>430.963</b>	<b>17.110</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	331.515	-2.130
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>762.478</b>	<b>14.980</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.504	8.285
1 Andre finansielle omkostninger	-133.000	-10.583
<b>Resultat før skat</b>	<b>635.982</b>	<b>12.682</b>
Skat af årets resultat	-151.567	-3.382
<b>Årets resultat</b>	<b>484.415</b>	<b>9.300</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	0
Overføres til overført resultat	134.415	9.300
<b>Disponeret i alt</b>	<b>484.415</b>	<b>9.300</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>7.002.495</u>	<u>7.170.980</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.002.495</u>	<u>7.170.980</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.002.495</u></b>	<b><u>7.170.980</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	331.715	284.461
	Tilgodehavende selskabsskat	0	40.750
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>151.478</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>331.715</u>	<u>476.689</u>
	Likvide beholdninger	<u>3</u>	<u>742</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>331.718</u></b>	<b><u>477.431</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.334.213</u></b>	<b><u>7.648.411</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	176.309	41.894
Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>726.309</u></b>	<b><u>241.894</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	77.477	44.098
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>77.477</u></b>	<b><u>44.098</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Deposita	105.000	105.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	105.000	105.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.187.325	7.251.168
Selskabsskat	118.188	0
Anden gæld	119.914	6.251
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.425.427	7.257.419
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.530.427</u></b>	<b><u>7.362.419</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.334.213</u></b>	<b><u>7.648.411</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	133.000	10.583
	<b>133.000</b>	<b>10.583</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2014		7.173.110
Afgang		-142.688
<b>Kostpris 31. december 2014</b>		<b>7.030.422</b>
Afskrivninger 1. januar 2014		2.130
Årets afskrivninger		25.797
<b>Afskrivninger 31. december 2014</b>		<b>27.927</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>		<b>7.002.495</b>
	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2014	41.894	32.594
Årets overførte overskud eller underskud	134.415	9.300
	<b>176.309</b>	<b>41.894</b>

**Noter**

---

**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Deposita	0	105.000	105.000	105.000
	<b>0</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.